

# Årsredovisning

---

*Brf Karl den XV:s port nr 7*

716416-6188

Styrelsen för Brf Karl den XV:s port nr 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar i tiden. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelse och revisorer

Vid årsstämman 2020-04-27 valdes styrelse enligt nedan:

Ordförande Richard Bagge  
Kassör Frida Nordström  
Sekreterare Elin Skoghagen  
Ledamot Anna Lena Palmgren  
Ledamot Ulrik Hoffman  
Suppleant Ulf Wissén

Vid årsstämman avgick Anita Thulin som ordinarie ledamot.

Vid årsstämman omvaldes Lars Valldeby, Lavako AB, samt nyvaldes Rolf Andersson till revisorer.

Revisorssuppleant har varit Berit-Marie Harden.

Till valberedning omvaldes Mikael Falkenhielm och Rolf Andersson med Mikael som sammankallande.

#### Förenings- och styrelsemöten

Årsstämman hölls den 27 april 2020 på gården, 21 av 23 möjliga röstberättigade närvarade, varav 17 själva och 4 genom fullmakt. Under mötet fick medlemmarna information om avslutningen av stambytet och andra ärenden. Styrelsen har under året haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och hållit 10 protokollförda sammanträden. I november 2020 skickades ut ett informationsbrev till alla medlemmar. Gemensam städ dag uppsköts till våren 2021. Ingen gårdsfest hölls.

#### Nya medlemmar

Under året Carl Frostell och Josefin Strömberg blivit nya medlemmar efter Joakim Jonsson. Under hösten 2020 har Anna och Thomas Bergquist sålt till Alex och Roland Chai med tillträde i januari 2021. Samt att Ridderlöfs har överlåtit 95% av sin lägenhet till Stiftelsen Lassas Hagar med tillträde våren 2021.

#### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partner.

Enligt föreningens stadgar § 11, är varje bostadsrättsinnehavare skyldig att teckna en för bostadsrätten gällande hemförsäkring inklusive tillägg för bostadsrätt.

#### Självförvaltning – arbetsfördelning – ekonomisk förvaltning

För att minska kostnaderna för fastighetens underhåll och förvaltning togs beslut vid 1993 års ordinarie föreningsstämma att dela ut olika arbetsuppgifter till medlemmarna. Motivet var i första hand att sänka kostnader som är direkt påverkbara genom medlemmarnas insatser men också att stärka känslan av gemenskap. Vi vårdar vår byggnad tillsammans.

Även i år har detta arbete i huvudsak fungerat väl och hållit nere förvaltningskostnader.

Av bilaga framgår förslag till 2021/2022 års arbetsfördelning samt beskrivning av de olika uppgifternas innehåll. Månadsavgifterna var oförändrade under året efter höjning 2018/19. F n förutses ingen ytterligare höjning.

#### Energikostnader

Föreningen har ett 3-årigt avtal med Boden Energi (2018-12-01 till 2021-11-30) med fast pris om 40,6 öre/kWh, exklusive moms, skatter och nätavgifter.

#### Utfört underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i tvättstugan och installation av säkerhetsplåt hissen Sibyllegatan. Takläckage har åtgärdats.

Efter slutbesiktning har OVK i olika omgångar diskuterats med Sofia Rör när flera medlemmar upplevt besvär med röklukt och bristande ventilation. Föreningen anmälde till Sofia Rör formellt fel avseende OVK den 18 december 2019. Den 7 december 2020 utfördes en förnyad besiktning varvid framkom anmärkningar avseende frånluft i tre lägenheter som boende kunde åtgärda själva. Därutöver beställdes filmning av en kanal mellan två lägenheter på Tyskbagargatan som konstaterade brister. Dessa ska nu åtgärdas.

Annat arbete som förestår i närtid är installation av avfuktare i förrådsställaren som leverantören räknar komma att lösa problem med fukt och fuktlukt där.

#### Twister

Föreningen har en tvist med två medlemmar avseende byte av 3 st takfönster. Beloppet är 74 063 kr vilket är lika med hälften av den för material och arbete fakturerade kostnaden från Sofia Rör. Samtal pågår.

Vidare har styrelsen riktat krav mot SBC för undermålig projektledning, vilket understöds av ett juristutlåtande som styrelsen inhämtat. Kravet avser återbetalning av utbetalt arvode. Styrelsen har ännu inte tagit ställning hur det ska drivas vidare om SBC fortsatt ställer sig avvisande.

#### Kommande underhåll

Styrelsen har av leverantör beställt framtagande av en underhållsplan som sträcker sig över 20 år. I avvaktan på dess färdigställande gäller preliminärt:

#### 2021

Åtgärda brist i ventilationskanal på Tyskbagargatan.  
Installation av avfuktare mot fukt i källaren i förrådet.  
Avvaktar färdigställandet av underhållsplan, se ovan.

#### 2022/2023

Avvaktar färdigställandet av underhållsplan, se ovan.

Styrelsen påminner att om renovering av rökkanaler till kakelugnar blir aktuellt enligt besiktning och enligt återkommande inspektion från sotare, bekostas det av respektive medlem.

#### Fastighetsskatt

Föreningen betalade under 2020 fastighetsskatt på 62 974 kr, en höjning på ca 8 000 kr.  
Taxeringsvärdet är 85 268 000 kr varav 25 725 000 kr byggnad och 59 543 000 kr mark.

#### Tomträttsavgäld

Föreningen betalade under 2020 tomträttsavgäld på 286 700 kr. Nuvarande taxa löper ut 2024.



#### Lån och lånekostnader

Föreningen har lån på sammanlagt 16,4 mkr i Nordea och Stadshypotek (Handelsbanken) med säkerhet i uttagna pantbrev, enligt nedan.

Nordea:

lån 3978 87 09575 på 1 124 250 kr med löptid till 2021-02-17, fast ränta om 1,85%, årlig amortering 40 000 kr

lån 3978 87 70363 på 1 782 740 kr med löptid till 2022-04-13, fast ränta om 1,70%, årlig amortering 24 440 kr

Stadshypotek:

lån 02-474763-110989 på 4 000 000 kr villkorsperiod på 5 år (till 2023-06-30) fast ränta på 1,51%, amorteringsfritt

lån 02-474763-128816 på 4 000 000 kr villkorsperiod på 5 år (till 2023-09-30) fast ränta på 1,69%, amorteringsfritt

Stibor 3M 02-47463-286767, 1 000 000 kr förnyades 2020-06-24 med ränta 0,980%, årlig amortering 10 000 kr

Stibor 3M lån 02-474763-296759, 500 000 kr förnyades 2020-08-12 med ränta 0,917%, årlig amortering 5 000 kr

Stibor 3M lån 02-474763-152584, 3 000 000 kr, ränta ca 1%, amorteringsfritt

Stibor 3M lån 02-474763-175653, 1 000 000 kr, ränta ca 1%, amorteringsfritt

Räntekostnaderna har varit 222 476 kr, 1,36% i snitt över saldot på alla lån vid slutet av året. 2019 var de betydligt större som synes. Detta hade att göra med att vi tog ut nya pantbrev vilket kostade 2% i avgift. Under 2020 har inga nya pantbrev tagits ut.

#### Pantsättning

I fastigheten finns pantbrev uttagna på sammanlagt 17 100 000 kr, varav 3 100 000 kr vid årsskiftet var ställda som säkerhet till Nordea. Pantsättning i Handelsbanken/Stadshypotek uppgick vid årsskiftet till 14 000 000 kr.

I februari 2021 ändrades detta då ett lån löstes in på Nordea och istället upptogs i Handelsbanken.

#### Föreningspärm

Föreningspärmen, som alla bostadsrättsinnehavare innehar, beskriver fastigheten BRF Karl den XV:s Port Nr 7. I pärmen finns alla formella uppgifter om föreningen och de individuella bostadsrätterna, ordningsregler, arbetsfördelning inom fastigheten, samt en aktuell lägenhetsförteckning med telefonnummer.

Pärmen har distribuerats i ett exemplar till varje hushåll, men tillhör bostadsrätten. Styrelsen har några extra exemplar, som säljs för 750 kr till exempelvis fastighetsmäklare. Om pärmen kommer bort får bostadsrättsinnehavaren anskaffa en ny för samma pris. Pärmen är styrelsens officiella information till fastighetsmäklare och köpare av bostadsrätter i föreningen.

Varje medlem ansvarar för att ersättningsblad eller nya blad sätts in i pärmen, t ex den senaste årsredovisningen.

#### Grannsamverkan

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med grannsamverkan i samarbete med Östermalmspolisen.

Grannsamverkan innebär att föreningen efter att ha uppfyllt fyra kriterier, fått skyltar av polisen att sättas upp på ytterdörrar och märken på lägenhetsdörrarna. Skyltarna har en dokumenterad avskräckande effekt på tjuvar. Styrelsen vill påminna gamla och nya medlemmar om kraven för grannsamverkan. Alla medlemmar skall ha läst informationspärmen (finns i 2 ex. i föreningsrummet). Kortfattad information finns i föreningspärmen.

I övrigt är det bra att vara observant och hålla god kontakt med grannarna. Föreningens kontaktperson för Grannsamverkan är Anna-Lena Palmgren.

Data

Antal kvadratmeter boyta; 2277

Antal kvadratmeter lokal (uthyrt); 27 kvm gatuplan, 90 kvm källarplan

Antal kvadratmeter lokal (outhyrt); ca 50

Antal bostadsrätter = 23; snittyta 99 kvm

Lokaler = 2; varav 1 hyrs ut

Årsavgifter per kvm boyta: 532 kr i snitt, i en skala som varierar med hur högt upp i fastigheten man bor

Lån per kvm total yta inkl uthyrd lokal: 6 921 kr

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 336	1 365	1 080	945	948
Resultat e fin. poster	-195	-240	-156	-126	-152
Soliditet %	15	16	22	52	56

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	602 859	7 351	748 813	2 086 060	-240 141
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-240 141	240 141
Förändring av yttre fond			24 000	-24 000	
Årets resultat					-195 619
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>602 859</b>	<b>7 351</b>	<b>772 813</b>	<b>1 821 919</b>	<b>-195 619</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 821 919
Årets resultat	-195 619
<i>Summa</i>	<i>1 626 300</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	24 000
Balanseras i ny räkning	1 602 300
<i>Summa</i>	<i>1 626 300</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 335 578	1 364 989
Övriga rörelseintäkter	18 386	75 644
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 353 964</b>	<b>1 440 633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader 1	-889 132	-872 845
Personalkostnader	-56 970	-17 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-382 567	-382 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 328 669</b>	<b>-1 273 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>25 295</b>	<b>167 225</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-220 914	-407 366
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-220 914</b>	<b>-407 366</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-195 619</b>	<b>-240 141</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-195 619</b>	<b>-240 141</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-195 619</b>	<b>-240 141</b>

## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	6 091 836	6 091 836
Inventarier, verktyg och installationer	3	67 816	76 292
Förbättringsutgifter på egen fastighet	4	13 193 379	13 567 470
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 353 031</i>	<i>19 735 598</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 353 031</b>	<b>19 735 598</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 062	74 062
Övriga fordringar		17 657	26 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 628	98 770
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>196 347</i>	<i>199 230</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		190 846	364 546
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>190 846</i>	<i>364 546</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>387 193</b>	<b>563 776</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 740 224</b>	<b>20 299 374</b>



	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	602 859	602 859
Upplåtelseavgifter	7 351	7 351
Fond för yttre underhåll	772 813	748 813
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 383 023</i>	<i>1 359 023</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 821 919	2 086 060
Årets resultat	-195 619	-240 141
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 626 300</i>	<i>1 845 919</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 009 323</b>	<b>3 204 942</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6 16 280 800	15 933 990
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 280 800</b>	<b>15 933 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	119 440	564 440
Leverantörsskulder	50 128	263 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 533	332 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>450 101</b>	<b>1 160 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 740 224</b>	<b>20 299 374</b>



## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Materiella anläggningstillgångar

Någon avskrivning på byggnaden sker ej, med hänvisning till att taxeringsvärdet överstiger anskaffningsvärdet.

Genomfört stambyte är upplagt som förbättringsutgift på byggnad med det totala värdet av kostnaderna. Avskrivning sker över 40 år med start 2019.

För övriga förbättringsutgifter och inventarier sker avskrivning över den förväntade nyttjandeperioden. Fönsterrenovering 20 år, uppförande tvättstugor i bostadslägenheter 20 år, gemensamhetsinventarier 10 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver.*

Not 1	Övriga kostnader	2020	2019
	Tomträttsavgäld	286 700	286 700
	Fastighetsavgift	62 974	54 244
	Fastighetsförsäkring	54 307	43 842
	Fiber	29 256	29 256
	Reparation och underhåll fastighet	22 723	15 068
	Reparation och underhåll hiss	31 542	62 040
	Reparation och underhåll övrigt	28 957	5 806
	El	49 173	54 080
	Fjärrvärme	96 055	154 158
	Vatten och avlopp	44 404	42 294
	Städning och renhållning	112 936	74 623
	Bankavgifter	2 149	598
	Administrationskostnader	1 396	2 703
	Kostnad för redovisning och revision	44 500	38 500
	Advokatkostnader	17 500	0
	Föreningsavgifter	4 560	4 480
	Föreningsaktiviteter	0	4 453
	Summa	<b>889 132</b>	<b>872 845</b>

Not 2	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 091 836	6 091 836
	Utgående anskaffningsvärden	6 091 836	6 091 836

Fastigheten är taxerad till 85 268 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 25 725 000 kr för taxeringsår 2020.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	759 334	674 566
	Inköp	–	84 768
	Utgående anskaffningsvärden	759 334	759 334
	Ingående avskrivningar	-683 042	-674 566
	Årets avskrivningar	-8 476	-8 476
	Utgående avskrivningar	-691 518	-683 042
	<b>Redovisat värde</b>	<b>67 816</b>	<b>76 292</b>

Not 4	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 135 327	8 208 321
	Inköp	–	290 626
	Stambyte aktiverade kostnader 2019	–	5 636 380
	Utgående anskaffningsvärden	14 135 327	14 135 327
	Ingående avskrivningar	-567 857	-193 766
	Årets avskrivning stambyte	-332 408	-332 408
	Årets avskrivningar övriga förbättringsutgifter	-41 683	-41 683
	Utgående avskrivningar	-941 948	-567 857
	<b>Redovisat värde</b>	<b>13 193 379</b>	<b>13 567 470</b>

Not 5	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Fastighetsinteckningar	17 100 000	17 100 000
		<b>17 100 000</b>	<b>17 100 000</b>

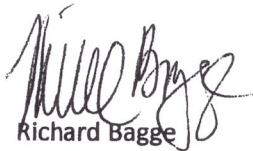
Not 6	Förfallotid skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 - 5 år	477 760	564 440

Föreningen beräknas amortera 119 440 kr under kommande räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

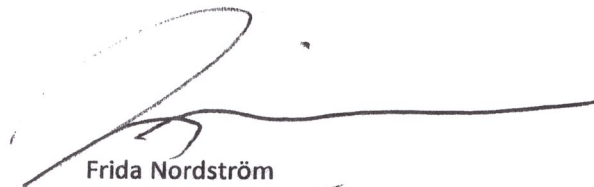
Den årliga amorteringen inom 2 - 5 år beräknas till 477 760 kr per år.

Föreningen har även en deposition på 27 000 kr.

Stockholm 2021-04-06



Richard Bagge



Frida Nordström



Elin Skoghagen



Ulrik Hoffman



Anna-Lena Palmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Valldeby

Rolf Andersson